

BRPR 51 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

(anteriormente denominada WTorre Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.)
CNPJ nº 04.800.265/0001-25

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

- e) Construção civil em bens imóveis próprios ou dos quais detenha a superfície, posse ou usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis, imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observando o disposto no inciso "b" acima;
- f) Locação de bens imóveis próprios, na qualidade de locadora, desde que sejam destinadas, exclusivamente, à geração de recebíveis, imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observando o disposto no inciso "b" acima; e
- g) Emissão privada de debêntures simples subordinadas. Os aluguéis dos imóveis registrados em Propriedade para Investimento, cujos clientes são: Estok Comércio e Representações Ltda., Volkswagen do Brasil Ltda., Carrefour Comércio e Indústria S.A. e IGL Industrial Ltda., é sua principal fonte de receita.
- A Companhia tem suas receitas e endividamento corrigidos pelo Índice IGP-M que no quarto trimestre de 2012, apresentou variação acumulada positiva de 7,81%, ante uma variação de 5,10% em igual período do ano anterior e pelo INPC que no quarto trimestre de 2012, apresentou variação positiva acumulada de 6,20%, ante uma variação de 6,08% em igual período do ano anterior.
- A Companhia não contratou ou contratará funcionários, evitando assim, qualquer encargo trabalhista ou previdenciário, ou mesmo investimento em treinamentos específicos, sendo que, a administração da Companhia será exercida pela Diretoria, na forma da Lei e estatuto Social.
- A Companhia não realizou e não apresenta planos de realizar investimentos futuros em pesquisa e desenvolvimento de produtos e serviços, bem como de modificar e ou incrementar suas operações em 2013. Conforme estatuto da Companhia, a distribuição de resultado apurado no encerramento do exercício, obedece a determinações contidas na Lei nº 6.404/76. Conforme ainda seu estatuto, a Companhia não distribuirá dividendos intermediários.
- As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.

BALANÇO PATRIMONIAL - 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 (Em milhares de Reais)

	31/12/2012	31/12/2011
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	22.041	1.388
Contas a receber (Nota 6)	478	1.103
Tributos a recuperar	713	666
Contas a receber de partes relacionadas	-	4.225
Despesas antecipadas	161	-
Outros ativos circulantes	22	64
Total do ativo circulante	23.415	7.446
Não circulante		
Propriedades para investimentos (Nota 7)	308.297	241.116
Total do ativo não circulante	308.297	241.116
Total do ativo	331.712	248.562

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 (Em milhares de Reais)

	31/12/2012	31/12/2011
Passivo		
Circulante		
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	31.302	26.809
Contas a pagar	55	35
Tributos a recolher	315	102
Provisão para imposto de renda e contribuição social	604	-
Impostos parcelados	889	833
Adiantamento de clientes (Nota 6)	7.417	6.998
Total do passivo circulante	40.582	34.777
Não circulante		
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	41.747	67.743
Imposto de renda e contribuição social - diferidos (Nota 9)	65.384	56.956
Impostos parcelados	980	1.539
Total do passivo não circulante	108.111	126.238
Patrimônio líquido (Nota 10)		
Capital social	51.071	18.307
Reservas de lucros	131.948	69.240
Total do patrimônio líquido	183.019	87.547
Total do passivo	331.712	248.562

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Capital Social

O capital social totalmente integralizado é R\$ 51.071.194,22, dividido em 23.193.414 ações, sendo 23.193.314 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e com direito a voto, e 100 ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal, e sem direito a voto.

Conselho de Administração

Está composta, atualmente, por três membros, conforme demonstrado na tabela abaixo. Os mandatos de todos os membros são válidos por dois anos.

Conselho de Administração
Claudio Bruni
Martin Andres Jaco
Marco Antonio Cordeiro

Diretoria Administrativa

Está composta, atualmente, por dois membros, conforme demonstrado na tabela abaixo. Os mandatos de todos os membros são válidos por dois anos.

Diretoria Administrativa
Claudio Bruni
Pedro Marco Dalto dos Santos

Outras Informações

Nossos auditores Ernst & Young Terco auditores Independentes S.S., não prestaram outros serviços que o de auditoria dos revisões das informações trimestrais e anuais da Companhia, inclusive para as companhias ligadas. São Paulo, 8 de fevereiro de 2013

A Administração

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 (Em milhares de Reais)

	31/12/2012	31/12/2011
Receita operacional líquida (Nota 11)	39.510	37.910
Lucro bruto	39.510	37.910
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas gerais e administrativas (Nota 12)	(625)	(1.664)
Resultado com valor justo das propriedades para investimento (Nota 7)	67.128	(5.985)
Lucro antes das receitas e despesas financeiras	106.013	30.261
Receitas financeiras (Nota 13)	120	182
Despesa financeiras (Nota 13)	(19.251)	(21.548)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	86.882	8.895
Imposto de renda e contribuição social (Nota 9)	(11.223)	(825)
Lucro líquido do exercício	75.659	8.070

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 (Em milhares de Reais)

	31/12/2012	31/12/2011
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	37.793	32.543
Fluxo de caixa das atividades operacionais	35.880	18.937
Lucro líquido do período	75.659	8.070
Ajuste para reconciliação do lucro líquido do período com o caixa gerado pelas aplicações nas atividades operacionais		
Valor justo de propriedades para investimentos	(67.128)	5.985
Imposto de renda diferido	8.428	(700)
Juros e variações monetárias s/empréstimos	18.921	5.582
Variação nos ativos e passivos:	1.913	13.606
Contas a receber de clientes	625	4.157
Impostos a recuperar	(47)	57
Contas a receber partes relacionadas	-	61
Outros ativos circulantes	(118)	277
Contas a pagar partes relacionadas	-	11.907
Outros passivos	1.453	(2.853)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	(52)	-
Aquisição de propriedades para investimentos	(52)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	(17.088)	(33.250)
Aumento de capital social	23.500	-
Dividendos pagos	-	(9.944)
Tomada de empréstimos e financiamentos	-	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(40.588)	(23.306)
Caixa aplicado nas atividades de financiamentos	6.412	(9.944)
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	20.653	(707)
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	1.388	2.095
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	22.041	1.388
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	20.653	(707)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 (Em milhares de Reais)

	31/12/2012	31/12/2011
Receitas	41.460	38.775
Receitas de aluguel e prestação de serviços	41.460	38.775
Insumos adquiridos de terceiros	(623)	(1.152)
Outros	(623)	(1.152)
Insumos adquiridos de terceiros	(623)	(1.152)
Valor adicionado bruto	40.837	37.623
Valor adicionado líquido gerado	40.837	37.623
Valor adicionado recebido em transferência	67.248	(5.803)
Resultado de equivalência patrimonial	-	-
Receitas financeiras	120	182
Outros	67.128	(5.985)
Ajuste de valor justo das propriedades para investimento	67.128	(5.985)
Valor adicionado para distribuição	108.085	31.820
Lucros Retidos/Prejuízo do Período	108.085	31.820
Distribuição do valor adicionado:	108.085	31.820
Impostos taxas e contribuições	13.174	2.202
Federais	13.053	1.964
Municipais	121	238
Remuneração do capital de terceiros	19.252	21.548
Juros	18.746	15.457
Outros	506	6.901
Remuneração do capital próprio	75.659	8.070
Lucros Retidos/Prejuízo do Período	75.659	8.070

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeriam um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

No processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia, a administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras: **Estimativas e Premissas**

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo ao valor contábil dos ativos e passivos no próximo período financeiro, são discutidas a seguir.

Valor Justo das Propriedades para Investimento

A Companhia apresenta suas propriedades para investimento a valor justo, sendo as mudanças no valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a Companhia utilizou uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada.

As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento são detalhadas na Nota 6.

Tributos

Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto de relacionamentos de negócios internacionais, bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nessas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de tributos já registrada. A Companhia constitui provisões, com base em estimativas cabíveis, para possíveis consequências de auditorias por parte das autoridades fiscais. O valor dessas provisões baseia-se em vários fatores, como em interpretações divergentes dos regulamentos tributários pela entidade tributável e pela autoridade fiscal responsável. Essas diferenças de interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Companhia. Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos. Julgamento significativo da administração é requerido para determinar o valor do imposto diferido ativo que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras.

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

4. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações são efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2013, e não foram adotadas na preparação destas demonstrações financeiras. Aquelas que podem ser relevantes para a Companhia estão mencionadas abaixo. A Companhia não planeja adotar estas normas de forma anticipada.

IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros - 2010 e 2009)

O IFRS 9 (2009) introduz um novo requerimento para classificação e mensuração de ativos financeiros. Sob o IFRS 9 (2009), ativos financeiros são classificados e mensurados baseados no modelo de negócio no qual eles são mantidos e as características de seus fluxos de caixa contratuais. IFRS 9 (2010) introduz adições em relação aos passivos financeiros. O IASB atualmente tem um projeto ativo para realizar alterações limitadas aos requerimentos de classificação e mensuração do IFRS 9 e adicionar novos requerimentos para endereçar a perda por redução ao valor recuperado de ativos financeiros e contabilidade de hedge.

O IFRS 9 (2010 e 2009) é efetivo para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015. A adoção do IFRS 9 (2010) não deve causar um impacto nos ativos e passivos financeiros da Companhia. O Comitê de Pronunciamentos Contábeis ainda não emitiu pronunciamento contábil ou alteração nos pronunciamentos vigentes, correspondentes a esta norma.

Estas normas são efetivas para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

IFRS 13 Fair Value Measurement (Mensuração do Valor Justo) (CPC 46 - Mensuração do Valor Justo)
O IFRS 13/CPC 46 contém uma única fonte de orientação sobre como o valor justo é mensurado, e substitui a orientação de mensuração de valor justo que atualmente está dispensada em outros IFRSs. Sujeito a exceções limitadas, o IFRS 13/CPC 46 se aplica quando a mensuração ou divulgações de valor justo são requeridas ou permitidas por outras IFRSs. A Companhia estará analisando os impactos desse pronunciamento. O IFRS 13 / CPC 46 é efetivo para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

Amendments to IAS 19 Employee Benefits (1) (Alterações ao IAS 19 Benefícios de Empregados) (CPC 33 (R1) Benefícios a Empregados)

O IAS 19 (2011) / CPC 33 (R1) altera a definição de benefícios de curto e longo prazo para clarificar a distinção entre os dois. Para planos de benefício definido, a remoção da escolha de política contábil para reconhecimento de ganhos e perdas atuariais não terá impacto na Companhia. A Companhia não possui planos de benefício definido. O IAS 19 (2011) / CPC 33 (R1) é efetivo para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos por projetos estão representados por:

	Caixa e bancos	Aplicações Financeiras	Total Geral			
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Volkswagen - SP	15	7	21.502	598	21.517	605
Carrefour - DF	99	8	150	216	249	224
Unilever - PE	37	(5)	220	430	257	425
Tok Stok - RJ	18	4	-	130	18	134
Total	169	14	21.872	(1.374)	22.041	1.388

(a) As aplicações financeiras da Companhia estão representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações. A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha, remuneradas às taxas que variam de 80% a 112% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6. Contas a receber e adiantamento de clientes

Contas a receber

	Período de locação	Reajuste	Circulante						
	Início	Término	Vencimento	Mês/Ano	31/12/2012	31/12/2011			
Volkswagen									
- SP	01/dez/03	01/nov/14	Annual	Postecipado	01/dez/13	IGP-M	1.811	1.691	
- Unilever	PE	01/nov/04	01/out/14	Annual	Postecipado	01/nov/13	IGP-M	1.169	1.092
- Tok Stok	RJ	01/jul/05	01/jun/17	Annual	Postecipado	01/jul/13	IGP-M	(2.502)	(1.680)
Total							478	1.103	

Adiantamentos de clientes

	Período de locação	Reajuste	Circulante					
	Início	Término	Vencimento	Mês/Ano	31/12/2012	31/12/2011		
Carrefour								
- DF	30/nov/03	29/nov/15	Annual	Antecipado	01/dez/13	IGP-M	7.417	6.998
Total							7.417	6.998

Em caso de rescisão do contrato de locação motivada pelo locatário, o mesmo deverá pagar a Securitizadora, a título de perdas e danos prefixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do número de anos inteiros faltantes para o término do prazo final do contrato de locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente, conforme contrato.

continua ->

Prezados Acionistas,

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da **BRPR 51 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.** vem apresentar seus comentários e resultados referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012. Os valores estão expressos em R\$, exceto quando indicado, e de acordo com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários. Os comentários da Administração é parte integrante das Demonstrações Financeiras e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas.

A BRPR 51 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (a "Companhia") é uma sociedade anônima com registro na Comissão de Valores Mobiliários - CVM e domiciliada no Brasil. O endereço registrado do escritório da Companhia é Avenida das Nações Unidas, nº12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, parte, Brooklin Novo, CEP 04578-000. Segue abaixo o objeto social da Companhia:

- a. Aquisição e securitização de créditos imobiliários;
- b. A emissão pública e colocação, no mercado financeiro, Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's, debêntures ou quaisquer outros títulos de créditos ou valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, desde que a respectiva estruturação, intermediação e coordenação tenham sido realizadas exclusivamente pelo banco Itaú BBA S.A.;
- c. Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos nos itens anteriores;
- d. Aquisição e venda de imóveis, de direitos sobre a superfície de imóveis, de posse e de usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observando o disposto no inciso "b" acima;

- d. Aquisição e venda de imóveis, de direitos sobre a superfície de imóveis, de posse e de usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observando o disposto no inciso "b" acima;

- f. Locação de bens imóveis próprios, na qualidade de locadora, desde que sejam destinadas, exclusivamente, à geração de recebíveis, imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observando o disposto no inciso "b" acima; e
- g. Emissão privada de debêntures simples subordinadas.

Atualmente existem quatro projetos que foram objetos de emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI's

	Arrendamento	Agente fiduciário	Data emissão	Registro CVM	
Área	Início	Término			
132.000 m ²	01/12/2003	30/11/2014	Oliveira Trust	27/08/2004	2004-006
36.265,41 m ²	30/11/2003	30/11/2015	Pavani	01/10/2004	2004-007
103.691 m ²	01/11/2004	30/10/2014	Pavani	11/09/2006	2006-032
8.500 m ²	01/07/2005	30/06/2017	Oliveira Trust	10/08/2006	2006-005

Imposto de renda e contribuição social - correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último período e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço. Imposto de renda e contribuição social correntes relativos a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido são reconhecidos no patrimônio líquido. A administração periodicamente avalia a posição fiscal das situações nas quais a regulamentação fiscal requer interpretação e estabelece provisões quando apropriado.

Tributos diferidos

Imposto diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis. Tributos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças tributárias temporárias, exceto:

- quando o imposto diferido passivo surge do reconhecimento inicial de ágio ou de um ativo ou passivo em uma transação que não for uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e
- tributos diferidos ativos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributárias não utilizados, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, exceto:
- quando o imposto diferido ativo relacionado com a diferença temporária dedutível é gerado no reconhecimento inicial do ativo ou passivo em uma transação que não é uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e
- sobre as diferenças temporárias dedutíveis associadas com investimentos em controladas, tributos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que for provável que as diferenças temporárias sejam revertidas no futuro próximo e o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias possam ser utilizadas.

O valor contábil dos tributos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Tributos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

Tributos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço. Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no momento em que o ativo ou passivo é reconhecido. Tributos diferidos ativos e passivos serão apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os tributos diferidos são relacionados à mesma entidade tributária e sujeitos à mesma autoridade tributária.

2.7. Provisão

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011
(Em milhares de Reais)

7. Propriedades para investimentos						
	31/12/2012	Adições	Valor justo	31/12/2011	Valor justo	31/12/2010
Volkswagen - SP	81.367	11	31.432	49.924	(9.478)	59.402
Carrefour - DF	98.840	-	20.550	78.290	2.729	75.561
Unilever - PE	48.600	-	(11.725)	60.325	408	59.917
Tok Stok - RJ	79.900	42	26.872	52.576	355	52.221
Total	308.297	53	67.129	241.115	(5.986)	247.101

i. Informações sobre as propriedades para investimento
O valor justo dos imóveis foi calculado por meio do método de Fluxo de Caixa Descontado (DCF), sendo calculado o valor presente com uma taxa de desconto seguindo o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model). A taxa de desconto foi elaborada por avaliadores independentes do mercado imobiliário, os quais calcularam a taxa partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel entre outros). Adicionalmente as taxas de capitalização também foram fornecidas pelos avaliadores imobiliários, os quais consideraram a perpetuidade de cada imóvel. O modelo de fluxo de caixa descontado foi estimado com base nos fluxos de caixa individuais de cada imóvel, sendo considerado o valor atual do aluguel até o final do contrato e o valor do aluguel de mercado atual projetado até o final do período que a Companhia estima manter a propriedade em seu portfólio. Após isso, estão descontadas do fluxo o orçamento de custos a incorrer - Capex, para os imóveis que estão em construção. As taxas de desconto utilizadas no cálculo do Fluxo de caixa (DCF) para os imóveis construídos e em construção foram:

	31/12/2012	31/12/2011
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%)	De acordo com a condição específica do imóvel	De acordo com a condição específica do imóvel
Taxa de desconto	8,25% a.a. - 13,5% a.a.	10% a.a. - 15% a.a.
Cap Rate	7,5% a.a. - 11% a.a.	8,5% a.a. - 11% a.a.

As premissas de receitas de locações com recebimentos mensais foram consideradas nos fluxos de caixa pelo seu último valor de recebimento e para as receitas de locações com recebimentos anuais foi considerado o último recebimento mais a atualização do índice do contrato até 31 de dezembro de 2012. Essas receitas foram consideradas no fluxo de caixa até o final do contrato de locação vigente, sendo que nos casos em que o período do contrato vigente seja inferior ao "Hold period" as receitas de locações foram reajustadas no fluxo de caixa pelo valor de mercado atual disponibilizado por avaliadores especialistas no mercado imobiliário. A Companhia calculou os fluxos de caixa pelo método de Taxa Real e com isso não foram considerados premissas de inflação nos cálculos.

ii. Informações sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento
As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas pela empresa CB Richard Ellis Ltda. ("CBRE"), avaliadores independentes, em 31 de dezembro de 2012. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis está divulgada na Nota Explicativa nº 3.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011, os valores de locação apresentam os seguintes percentuais de crescimento real:

Segmento	31/12/2012	31/12/2011
Varejo	-	16%
Galpão	12%	18%

Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo das propriedades para investimento de R\$ 308.297 em 31 de dezembro de 2012 reflete as condições de mercado naquela data.

- Projetos**
- Galpão DF:** localizado em Brasília - DF, o empreendimento refere-se ao centro de distribuição e câmara frigorífica da empresa Carrefour e possui 38.947 m2 de área construída;
 - Galpão Palmares:** localizado em Suape - PE, o empreendimento possui uma área construída de 29.864 m2 e refere-se ao centro de distribuição da empresa Unilever;
 - Galpão Vinhedo:** localizado em Vinhedo - SP o empreendimento refere-se ao centro de distribuição da empresa Volkswagen e possui área construída de 112.501 m2. O terreno do projeto possui um contrato de direito real de superfície por um período de 11 anos, sem ônus. Assim, o valor justo que compõe o saldo da propriedade para investimento deste ativo está baseado na evolução do saldo da dívida;
 - Varejo Barra da Tijuca:** o empreendimento está localizado no Rio de Janeiro e refere-se à loja da Tok & Stok, possui área total construída de 8.245 m2.

8. Certificados de recebíveis imobiliários

Projeto	Garantias
Tok & Stok - RJ	Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado; Alienação Fiduciária do Imóvel; Carta de Fiança Bancária no valor parcial da emissão; Seguro de riscos empresariais do Imóvel.
VW - Vinhedo	Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado; Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície do Imóvel; Seguro de riscos empresariais do Imóvel.
Carrefour Brasília	Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado; Alienação Fiduciária do Imóvel; Seguro de riscos empresariais do Imóvel.
Unilever (Palmares)	Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado; Alienação Fiduciária do Imóvel; Fiança da Mavibel no âmbito do Contrato de Locação; Seguro de riscos empresariais do Imóvel.

	31/12/2012		31/12/2011	
	Encargos financeiros a.a.	Próximo vencimento	Último vencimento	Circulante
Volkswagen - SP	13,00% + IGP-M	09/12/2013	09/12/2014	16.418
Carrefour - DF	13,80% + INPC	10/12/2013	10/12/2014	6.078
Unilever - PE	9,50% + IGP-M	11/11/2013	11/11/2014	5.496
Tok Stok - RJ	12,50% + IGP-M	10/07/2013	10/07/2015	4.172
Custos de transação	-	-	-	(862)
Total	-	-	-	31.302

As parcelas têm o seguinte cronograma de pagamento:

2014	36.435
2015	5.312
Total	41.747

Projeto Volkswagen
Composta de 225 certificados recebíveis imobiliários (CRI's), nominativos-escriturais, referentes à subscrição pública, em série única com valor nominal unitário de R\$ 300 datada em 9 de dezembro de 2003, perfazendo o valor total de R\$ 67.800. Em 15 de março de 2004, a 1ª emissão foi liquidada financeiramente no valor de R\$ 71.738.

Os CRI's têm prazo de 11 anos, vencendo em 9 de dezembro de 2014 e têm como lastro os direitos emergentes do Contrato de Construção e Locação de Imóvel, firmado em 24 de abril de 2003, e aditado em 3 de dezembro de 2003, com a empresa Volksw agen do Brasil Ltda.

Os juros são pagos anualmente junto com a amortização programada do principal pelo sistema da Tabela Price, e vencíveis no dia 9 de dezembro de cada ano até 2014. Caso os CRI's não sejam resgatados antecipadamente até o dia 9 de dezembro de 2014, os titulares dos CRI's farão jus a uma remuneração adicional no valor equivalente a 1/12 (um doze avos) do valor do aluguel devido pela Volkswagen em dezembro de 2014. A referida remuneração adicional será paga na proporção dos CRI's detidos por cada titular em 9 de dezembro de 2014.

Os recursos para as amortizações virão dos recebimentos anuais do aluguel do imóvel locado à Volkswagen do Brasil Ltda.

Projeto Carrefour - DF
Composta de 89 Certificados Recebíveis Imobiliários (CRI's), nominativos-escriturais, referentes à subscrição pública, em série única com valor nominal unitário de R\$ 300 datada em 10 de dezembro de 2003, perfazendo o valor total de R\$ 26.700. Em 05 de maio de 2004, foi liquidado financeiramente o valor de R\$ 28.945 da 2ª emissão.

Os CRI's têm prazo de 11 anos, vencendo em 10 de dezembro de 2014 e têm como lastro os direitos emergentes do Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação firmado em 9 de junho de 2003, com a empresa Carrefour Comércio e Indústria Ltda.

O valor nominal unitário dos CRI's está sendo atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação percentual acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro Geografia e Estatística ("INPC/IBGE") no período de dezembro de cada ano a novembro (inclusive) do ano subsequente, sendo o primeiro período aquele compreendido entre os meses de dezembro de 2003 a novembro de 2004.

12. Despesas gerais e administrativas

	Volkswagen - SP	Carrefour - DF	Unilever - PE	Tok Stok - RJ	Total	
31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	
Serviços prestados por terceiros	(140)	(189)	(14)	(29)	(15)	(13)
Publicações legais e outras	(150)	(534)	-	(22)	(474)	-
Manutenção das prop. para investimento	-	-	-	-	-	-
Impostos e taxas	(4)	(13)	-	-	-	(281)
Outras despesas administrativas	(49)	62	(58)	4	(97)	41
Total	(343)	(674)	(72)	(47)	(112)	(446)

Por disposição estatutária, a Companhia não contratou e não contratará funcionários, sendo todos os serviços necessários prestados pelos seus administradores ou por empresas especializadas terceirizadas. Os saldos estão representados por:

	Volkswagen - SP	Carrefour - DF	Unilever - PE	Tok Stok - RJ	Total	
31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	
Despesas financeiras						
Juros sobre empréstimos CRI's	(9.036)	(7.541)	(3.220)	(3.389)	(2.439)	(1.794)
Variação monetária passiva	(211)	(2.934)	(223)	(662)	(69)	(970)
Amortização de encargos sobre empréstimos	(76)	(136)	(47)	(30)	(227)	(345)
Outros	(203)	(440)	83	(55)	84	(62)
Total	(9.526)	(11.051)	(3.407)	(4.136)	(2.651)	(3.171)

Receitas financeiras

Rendimento sobre aplicações financeiras	79	20	5	20	17	75	6	18	107	133
Variação monetária ativa	13	49	-	-	-	-	-	-	16	49
Total	92	69	5	20	17	75	6	18	120	182
Resultado financeiro	(9.431)	(10.982)	(3.402)	(4.116)	(2.634)	(3.096)	(3.661)	(3.172)	(19.131)	(21.366)

14. Instrumentos financeiros

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e em títulos de curto prazo. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com clientes de primeira linha. **i. Risco de mercado** - Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descaçamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco é minimizado na Companhia pela compatibilidade entre os títulos emitidos e os recebíveis que lhes dão lastro. Os indexadores condicionados nos instrumentos de arrendamento são semelhantes aos utilizados nas operações estruturadas de emissão de CRI's.

Os juros são pagos anualmente junto com a amortização programada do principal, calculada em regime de capitalização composta de forma pró rata temporis por dias corridos.

Os recursos para as amortizações virão dos recebimentos anuais do aluguel do imóvel locado ao Carrefour Comércio e Indústria Ltda.

Projeto Unilever - PE
Composta de 84 (oitenta e quatro) Certificados Recebíveis Imobiliários (CRI's), nominativos-escriturais, referentes à subscrição pública, em série única com valor nominal unitário de R\$ 300 datada em 10 de novembro de 2005, perfazendo o valor total de R\$ 25.200.

Os CRI's têm prazo de 9 anos, vencendo em 10 de novembro de 2014 e têm como lastro os direitos emergentes do Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação, celebrado em 19 de dezembro de 2003, aditado em 10 de setembro de 2004 e em 19 de dezembro de 2004, com a empresa IGL Industrial Ltda.

O valor nominal unitário dos CRI's está sendo atualizado mensalmente, a partir da data de emissão, pela variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV") e até o mês imediatamente anterior à data de subscrição, *pró rata die* por dias úteis.

Projeto Tok & Stok - RJ
Composta de 69 (sessenta e nove) Certificados Recebíveis Imobiliários (CRI's), nominativos-escriturais, referentes à subscrição pública, em série única com valor nominal unitário de R\$ 300 datada em 10 de julho de 2005, perfazendo o valor total de R\$ 20.700.

Em 4 de abril de 2006, foi liquidado financeiramente o valor de R\$ 22.616 da 3ª emissão. Os CRI's têm prazo de 10 anos, vencendo em 10 de julho de 2015 e têm como lastro os direitos emergentes do Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação, celebrado em 1º de julho de 2004, aditado em 6 de dezembro de 2004, em 25 de julho de 2005 e 23 de fevereiro de 2006, com a empresa ESTOK Comércio e Representações Ltda.

O valor nominal unitário dos CRI's está sendo atualizado mensalmente, a partir da data de emissão, pela variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV") e até o mês imediatamente anterior à data de subscrição, *pro rata die* por dias úteis. Os recursos para as amortizações virão dos recebimentos anuais do aluguel do imóvel locado à ESTOK Comércio e Representações Ltda.

9. Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2012, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social era de R\$ 37.515.

31/12/2012	31/12/2011
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	86.882
Despesa de imposto de renda e contribuição social a alíquota nominal - 34%	(29.540)
Adições:	
Diferenças permanentes e outras	16.757
Compensação de prejuízos fiscais/base negativa	1.560
Despesa de imposto de renda e contribuição social lançada no resultado do exercício	(11.223)
A composição da despesa de imposto de renda em 31 de dezembro de 2012 é a seguinte:	

31/12/2012	31/12/2011
Corrente	(2.795)
Diferido	(1.525)
Total	(4.320)
Total	(11.223)

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 31 de dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011 está assim demonstrado:

31/12/2012	31/12/2011
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	79.615
Outros	294
IR diferido passivo	79.909
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social (a)	(12.690)
Receita Diferida	(1.835)
IR diferido ativo	(14.525)
IR diferido líquido	65.384

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e seu respectivo valor contábil. As estimativas de recuperação dos créditos tributários (R\$12.690) foram baseadas nas diferenças temporárias tributáveis levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios consideradas no encerramento do exercício de 2012. Consequentemente, essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

Os impostos diferidos passivos são oriundos dos ajustes entre os reconhecimentos e critérios contábeis diferentes entre a contabilidade fiscal e a societária. Essa diferença está representada pela diferença temporária tributável, e a obrigação de pagar o tributo incidente sobre o lucro em períodos futuros é um passivo fiscal diferido. A realização desse passivo decorrerá da alienação desse ativo, com isso, a diferença temporária tributável revertirá e a entidade terá lucro tributável. Os ajustes que ocasionam o registro contábil de impostos diferido passivo referem-se a valor justo dos imóveis.

10. Patrimônio líquido

a) Capital social
Em 26/12/2012, o capital Social da Companhia foi aumentado em R\$ 32.764, sendo R\$ 9.264 capitalização de saldo passivo com a controladora e R\$ 23.500 como aporte para futuro aumento de capital, ambos submetidos à aprovação da Assembleia Geral Extraordinária, cuja capitalização foi realizada na mesma data. Nesta mesma data foi aprovada a distribuição de dividendos intermediários equivalente a R\$ 77.219.
Em 31 de dezembro de 2012, o capital social subscrito e integralizado está representado por 51.071.185 (cinquenta e um milhões, setenta e um mil e cento e oitenta e cinco) ações ordinárias, com direito a voto, e 100 (cem) ações preferenciais, sem direito a voto. Não há em estatuto social limite para aumento de capital.
b) Reserva legal
É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

c) Reserva de lucros a realizar
Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, no exercício em que o montante do dividendo mínimo obrigatório, for superior a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar. O lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foi representado pela parcela que exceder a soma de (i) resultado líquido positivo de equivalência patrimonial e (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento.
O cálculo de lucros a realizar está demonstrado como segue:

31/12/2011
8.070
Constituição de reserva legal - 5% do lucro líquido (limitado a 20% do capital social)
(403)
7.667
Base de cálculo dos dividendos
Dividendos mínimos obrigatórios antes da constituição da reserva de lucros a realizar (B)
Valor justo das propriedades para investimento
(5.285)
(5.285)
Lucro realizado no exercício, correspondente aos dividendos mínimos obrigatórios a pagar (A) - (C) = (D)
13.355
Reserva de lucros a realizar
Dividendos adicionais propostos
12.952
Constituição de Reserva de lucros a realizar após destinação dos dividendos d) Dividendos
De acordo com o Estatuto Social da Companhia, é garantido aos acionistas dividendo mínimo obrigatório de 0,001% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76.
Por meio da ata de Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2012, a Administração aprovou os dividendos propostos em 2011, no montante R\$ 12.952.
e) Reserva de retenção de lucro
A destinação do montante registrado na rubrica de reserva de retenção de lucro será aprovado pela Administração da Companhia, de acordo com o artigo 196 da Lei 6.404/76.

	31/12/2012	31/12/2011
11. Receita operacional líquida		
Volkswagen - SP	21.851	19.925
Carrefour - DF	7.672	7.030
Unilever - PE	7.093	6.425
Tok Stok - RJ	4.844	5.395
Receita bruta de arrendamento	41.460	38.775
Impostos sobre receita	(1.950)	(865)
Receita líquida de arrendamento	39.510	37.910

	Volkswagen - SP	Carrefour - DF	Unilever - PE	Tok Stok - RJ	Total	
31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	
Serviços prestados por terceiros	(140)	(189)	(14)	(29)	(15)	(13)
Publicações legais e outras	(150)	(534)	-	(22)	(474)	-
Manutenção das prop. para investimento	-	-	-	-	-	-
Impostos e taxas	(4)	(13)	-	-	-	(281)
Outras despesas administrativas	(49)	62	(58)	4	(97)	41
Total	(343)	(674)	(72)	(47)	(112)	(446)

Por disposição estatutária, a Companhia não contratou e não contratará funcionários, sendo todos os serviços necessários prestados pelos seus administradores ou por empresas especializadas terceirizadas. Os saldos estão representados por:

	Volkswagen - SP	Carrefour - DF	Unilever - PE	Tok Stok - RJ	Total	
31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	
Despesas financeiras						
Juros sobre empréstimos CRI's	(9.036)	(7.541)	(3.220)	(3.389)	(2.439)	(1.794)
Variação monetária passiva	(211)	(2.934)	(223)	(662)	(69)	(970)
Amortização de encargos sobre empréstimos	(76)	(136)	(47)	(30)	(227)	(345)
Outros	(203)	(440)	83	(55)	84	(62)
Total	(9.526)	(11.051)	(3.407)	(4.136)	(2.651)	(3.171)

Receitas financeiras

Rendimento sobre aplicações financeiras	79	20	5	20	17	75	6	18	107	133
Variação monetária ativa	13	49	-	-						